

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年8月4日
【中間会計期間】	第96期中（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）
【会社名】	ヒューリック株式会社
【英訳名】	Hulic Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 前田 隆也
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
【電話番号】	（03）5623 - 8100（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役副社長 原 広至
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
【電話番号】	（03）5623 - 8100（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役副社長 原 広至
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第95期 中間連結会計期間	第96期 中間連結会計期間	第95期
会計期間	自2024年1月1日 至2024年6月30日	自2025年1月1日 至2025年6月30日	自2024年1月1日 至2024年12月31日
営業収益 (百万円)	204,852	300,081	591,615
経常利益 (百万円)	64,856	66,547	154,329
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	44,130	44,893	102,341
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	52,296	47,561	108,241
純資産額 (百万円)	816,344	867,691	856,344
総資産額 (百万円)	2,815,565	3,424,321	3,048,935
1株当たり中間(当期)純利益 金額 (円)	57.98	59.06	134.42
潜在株式調整後1株当たり中間 (当期)純利益金額 (円)	57.98	-	134.42
自己資本比率 (%)	28.3	24.7	27.3
営業活動によるキャッシュ・フ ロー (百万円)	85,234	47,195	353,388
投資活動によるキャッシュ・フ ロー (百万円)	298,199	220,580	602,020
財務活動によるキャッシュ・フ ロー (百万円)	240,431	208,721	300,589
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	110,230	169,585	134,326

(注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 第96期中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

当中間連結会計期間における、各セグメントに係る主要な関係会社の異動については、概ね次の通りであります。

(不動産事業)

当中間連結会計期間において、銀座六丁目プロパティ合同会社は全出資持分が償還されたため、連結の範囲から除外しております。

(保険事業)

主要な関係会社の異動はありません。

(ホテル・旅館事業)

主要な関係会社の異動はありません。

(その他)

当中間連結会計期間において、当社の連結子会社であるヒューリックプロパティソリューション株式会社がアストマックス株式会社の株式を取得したため、持分法適用関連会社といたしました。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

経営成績の状況

当中間連結会計期間の連結業績は、前連結会計年度及び当中間連結会計期間に竣工、取得した物件によりオフィス等の不動産賃貸収入は安定的に推移しております。また、販売用不動産の売上も順調に推移したことなどにより、営業収益は300,081百万円(前年同期比95,229百万円、46.4%増)、営業利益は75,055百万円(前年同期比6,132百万円、8.8%増)、経常利益は66,547百万円(前年同期比1,691百万円、2.6%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は44,893百万円(前年同期比762百万円、1.7%増)となりました。

各セグメントの経営成績は、次の通りであります。

(各セグメントの営業収益は、セグメント間の内部営業収益、振替高を含みます。)

(不動産事業)

当社グループの中核事業は、東京23区を中心に、約250件(販売用不動産除く)の賃貸物件・賃貸可能面積約128万㎡を活用した不動産賃貸事業であります。「高い利益成長」と「安定基盤利益拡大」を実現するポートフォリオ再構築の観点から、環境変化に対応できる競争優位性のある物件への継続的な入れ替えや厳選した開発の推進に取り組んでおります。また、本格化する竣工物件の利益の最大化をはかるため、出口戦略の多様化により、安定的・継続的な開発利益と運用報酬の獲得にも継続して取り組んでおります。

当中間連結会計期間における新規物件(固定資産)の取得につきましては、アリオ西新井(一部)(東京都足立区)及びヒューリック神谷町ビル(東京都港区)などを取得いたしました。

開発・建替事業(固定資産)につきましては、(仮称)三郷物流開発計画(埼玉県三郷市)、(仮称)銀座ビル建替計画(東京都中央区)、(仮称)札幌建替計画(2期工事)(札幌市中央区)、(仮称)心斎橋開発計画(大阪市中央区)、自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業(東京都目黒区)、(仮称)銀座8丁目9-11,12開発計画(東京都中央区)、(仮称)青山ビル建替計画(東京都港区)、(仮称)銀座五丁目開発計画(東京都中央区)及び(仮称)新宿318開発計画(東京都新宿区)などが順調に進行しております。

PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)事業につきましては、東京都と渋谷区実施の「都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)渋谷一丁目地区共同開発事業」などが順調に進行しております。

販売用不動産につきましては、ヒューリック広尾ビル(東京都港区)、(仮称)市ヶ谷開発計画(東京都千代田区)及びヒューリック新宿ビル(一部)(東京都新宿区)などを売却しております。

このように、当セグメントにおける事業は順調に進行しており、前連結会計年度及び当中間連結会計期間に竣工、取得した物件によりオフィス等の不動産賃貸収入は安定的に推移したことに加え、販売用不動産の売上も順調に推移したことなどから、当中間連結会計期間の営業収益は257,335百万円(前年同期比76,795百万円、42.5%増)、営業利益は79,713百万円(前年同期比6,874百万円、9.4%増)となりました。

(保険事業)

保険事業におきましては、連結子会社であるヒューリック保険サービス株式会社が、国内・外資系の保険会社と代理店契約を結んでおり、法人から個人まで多彩な保険商品を販売しております。保険業界の事業環境は引き続き厳しい環境にありますが、既存損保代理店の営業権取得を重点戦略として、法人取引を中心に営業展開をしております。

この結果、当セグメントにおける営業収益は1,966百万円(前年同期比74百万円、3.9%増)、営業利益は557百万円(前年同期比29百万円、5.0%減)となりました。

（ホテル・旅館事業）

ホテル・旅館事業におきましては、連結子会社であるヒューリックホテルマネジメント株式会社は「THE GATE HOTEL」シリーズ及び「ビューホテル」シリーズ、ヒューリックふふ株式会社は「ふふ」シリーズを中心に、ホテル及び旅館の運営をおこなっております。

当中間連結会計期間においては、引き続き旺盛なインバウンド需要の取り込みによる宿泊単価の上昇に加え、国内外の活発な需要を着実に取り込みましたことから、当セグメントにおける営業収益は27,943百万円(前年同期比2,958百万円、11.8%増)、営業利益は2,652百万円(前年同期比1,119百万円、73.0%増)となりました。

（その他）

その他におきましては、主に連結子会社であるヒューリックビルド株式会社が、当社保有ビル等の営繕工事、テナント退去時の原状回復工事、新規入居時の内装工事を中心に受注実績を積み上げておりますほか、連結子会社である株式会社リソー教育が進学学習指導等をおこなっております。

この結果、営業収益は19,019百万円(前年同期比14,536百万円、324.3%増)、営業損失は52百万円(前年同期は営業利益187百万円)となりました。

財政状態の状況

（資産）

当中間連結会計期間末の資産合計は、3,424,321百万円となり、対前期末比で375,385百万円増加いたしました。当社グループにおきましては、「高い利益成長」と「安定基盤利益拡大」を実現するポートフォリオ再構築の観点から、環境変化に対応できる競争優位性のある物件への継続的な入れ替えや厳選した開発の推進に取り組んでおります。

また、ヒューリックリート投資法人及びヒューリックプライベートリート投資法人の中長期的な収益向上と優良アセットの着実な積上げを実現するために、スポンサーとしてのサポートやバックアップにも努めております。

主な項目の増減は以下の通りであります。

- | | |
|---------|------------------------------------|
| ・現金及び預金 | 35,237百万円増加 |
| ・土地 | 87,316百万円増加（物件の取得及び販売用不動産への振替等） |
| ・投資有価証券 | 43,011百万円増加（投資有価証券の取得、売却及び含み益の増加等） |

（負債）

当中間連結会計期間末の負債合計は、2,556,629百万円となり、対前期末比で364,038百万円増加いたしました。これは主に、設備投資等に伴い、資金調達をおこなったことによるものであります。

当社グループの借入金残高は1,562,406百万円となっておりますが、このうち特別目的会社（SPC）のノンリコースローンが34,830百万円含まれております。金融機関からの資金調達については、高い収益力を背景として安定的に低コストで調達をおこなっております。

（純資産）

当中間連結会計期間末の純資産合計は、867,691百万円となり、対前期末比で11,347百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、781,909百万円となり、対前期末比で12,732百万円増加しております。これは主に、親会社株主に帰属する中間純利益による利益剰余金の増加及び配当金の支払による利益剰余金の減少によるものであります。

また、その他の包括利益累計額合計は、66,309百万円となり、対前期末比で2,495百万円増加いたしました。これは主に、有価証券の含み益が増加したことによるその他有価証券評価差額金の増加によるものであります。

(2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物は、営業活動により47,195百万円増加し、投資活動により220,580百万円減少し、財務活動において208,721百万円増加し、当中間連結会計期間末には169,585百万円となりました。

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	85,234	47,195
投資活動によるキャッシュ・フロー	298,199	220,580
財務活動によるキャッシュ・フロー	240,431	208,721
現金及び現金同等物の中間期末残高	110,230	169,585

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは47,195百万円の収入(前年同期比 38,039百万円)となりました。これは主に、不動産賃貸収入及び販売用不動産の売却を主因とした税金等調整前中間純利益が68,648百万円、棚卸資産の減少額が25,029百万円、営業投資有価証券の増加額が21,580百万円、法人税等の支払額が30,000百万円あったためであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは220,580百万円の支出(前年同期比 77,619百万円)となりました。これは主に、「高い利益成長」と「安定基盤利益拡大」を実現するポートフォリオ再構築の観点から、物件の入れ替えや開発・建替等をおこなったためであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは208,721百万円の収入(前年同期比 31,710百万円)となりました。これは主に、上記、物件の入れ替えや開発・建替等のために、資金調達をおこなったためであります。

(3) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書に記載した「経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

(4) 経営方針・経営戦略等

当中間連結会計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(6) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,800,000,000
計	1,800,000,000

【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行 数(株) (2025年6月30日)	提出日現在発行数(株) (2025年8月4日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	767,907,735	767,907,735	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数 100株
計	767,907,735	767,907,735	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
2025年1月1日～ 2025年6月30日	-	767,907,735	-	111,609	-	121,174

(5) 【大株主の状況】

2025年 6 月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己 株式を除く。) の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	東京都港区赤坂1-8-1	71,572,000	9.33
明治安田生命保険(相)	東京都千代田区丸の内2-1-1	47,617,077	6.21
芙蓉総合リース(株)	東京都千代田区麹町5-1-1	40,695,306	5.30
安田不動産(株)	東京都千代田区神田錦町2-11	30,789,331	4.01
安田倉庫(株)	東京都港区芝浦3-1-1	28,431,800	3.70
(株)日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1-8-12	27,472,200	3.58
沖電気工業(株)	東京都港区虎ノ門1-7-12	25,631,000	3.34
みずほキャピタル(株)	東京都千代田区内幸町1-2-1	25,533,900	3.33
東京建物(株)	東京都中央区八重洲1-4-16	20,374,433	2.65
帝国繊維(株)	東京都中央区日本橋2-5-1	17,006,292	2.21
計	-	335,123,339	43.66

- (注) 1 . 芙蓉総合リース株式会社の所有株式数には、同社が退職給付信託の信託財産として拠出している当社株式
420,000株を含んでおります。(株主名簿上の名義は、「みずほ信託銀行株式会社 退職給付信託 芙蓉総合
リース口 再信託受託者 株式会社日本カストディ銀行」であります。)
- 2 . 沖電気工業株式会社の所有株式数には、同社が退職給付信託の信託財産として拠出している当社株式
12,631,000株を含んでおります。(株主名簿上の名義は、「みずほ信託銀行株式会社 退職給付信託 沖電気
工業口 再信託受託者 株式会社日本カストディ銀行」であります。)

(6) 【議決権の状況】
【発行済株式】

2025年 6 月30日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式 (自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式 (その他)	-	-	-
完全議決権株式 (自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 1,249,100	-	-
	(相互保有株式) 普通株式 2,000,000	-	
完全議決権株式 (その他)	普通株式 763,416,300	7,634,163	-
単元未満株式	普通株式 1,242,335	-	-
発行済株式総数	767,907,735	-	-
総株主の議決権	-	7,634,163	-

(注) 「完全議決権株式 (その他) 」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が15,400株 (議決権154個) 含まれております。

【自己株式等】

2025年 6 月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
(自己保有株式) ヒューリック㈱	東京都中央区日本橋大伝馬町7-3	1,249,100	-	1,249,100	0.16
(相互保有株式) 平和管財㈱	東京都中央区八丁堀4-2-2	2,000,000	-	2,000,000	0.26
計	-	3,249,100	-	3,249,100	0.42

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当中間会計期間における役員の異動は、次の通りであります。

役職の異動

新役職名	旧役職名	氏名	異動年月日
取締役 副社長	取締役 専務執行役員	原 広至	2025年 4 月 1 日

第4【経理の状況】

1．中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（2025年1月1日から2025年6月30日まで）に係る中間連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 6 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	134,462	169,700
受取手形、営業未収入金及び契約資産	14,194	13,156
商品	225	218
販売用不動産	354,961	365,294
仕掛販売用不動産	49,425	54,992
未成工事支出金	26	62
貯蔵品	472	477
その他	30,114	176,928
貸倒引当金	19	25
流動資産合計	583,864	780,806
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	243,489	242,160
機械装置及び運搬具（純額）	17,848	19,852
土地	1,405,359	1,492,676
建設仮勘定	45,782	68,150
その他（純額）	11,344	11,325
有形固定資産合計	1,723,825	1,834,165
無形固定資産		
のれん	117,160	113,762
借地権	70,843	81,330
その他	28,881	29,108
無形固定資産合計	216,886	224,201
投資その他の資産		
投資有価証券	420,487	463,499
差入保証金	53,986	57,970
繰延税金資産	3,867	3,920
退職給付に係る資産	197	209
その他	44,436	57,978
貸倒引当金	7	7
投資その他の資産合計	522,967	583,571
固定資産合計	2,463,680	2,641,938
繰延資産		
繰延資産合計	1,391	1,576
資産合計	3,048,935	3,424,321

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 6 月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	359,719	279,045
短期社債	29,909	159,613
1年内償還予定の社債	-	180,000
未払費用	5,867	7,120
未払法人税等	27,725	23,130
前受金	10,464	11,037
賞与引当金	962	1,197
役員賞与引当金	382	188
その他	27,721	26,779
流動負債合計	462,754	688,111
固定負債		
社債	444,000	324,010
長期借入金	1,037,369	1,283,361
繰延税金負債	89,978	92,199
株式給付引当金	3,151	3,842
退職給付に係る負債	4,652	4,870
長期預り保証金	104,947	114,002
その他	45,737	46,229
固定負債合計	1,729,837	1,868,517
負債合計	2,192,591	2,556,629
純資産の部		
株主資本		
資本金	111,609	111,609
資本剰余金	137,738	130,165
利益剰余金	522,922	546,349
自己株式	3,094	6,215
株主資本合計	769,176	781,909
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	65,506	68,208
繰延ヘッジ損益	517	1,038
為替換算調整勘定	1,063	743
退職給付に係る調整累計額	111	115
その他の包括利益累計額合計	63,814	66,309
新株予約権	75	75
非支配株主持分	23,278	19,396
純資産合計	856,344	867,691
負債純資産合計	3,048,935	3,424,321

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位 : 百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日)
営業収益	204,852	300,081
営業原価	106,591	179,940
営業総利益	98,261	120,141
販売費及び一般管理費	29,337	45,086
営業利益	68,923	75,055
営業外収益		
受取利息	30	263
受取配当金	2,167	2,367
持分法による投資利益	52	1,082
賃貸解約関係収入	677	171
その他	390	549
営業外収益合計	3,318	4,434
営業外費用		
支払利息	6,207	9,451
その他	1,177	3,490
営業外費用合計	7,385	12,942
経常利益	64,856	66,547
特別利益		
投資有価証券売却益	5,445	3,705
匿名組合等投資利益	46	318
その他	53	96
特別利益合計	5,545	4,120
特別損失		
固定資産除却損	1,998	1,217
建替関連損失	147	228
減損損失	31	570
段階取得に係る差損	2,792	-
その他	30	3
特別損失合計	5,000	2,019
税金等調整前中間純利益	65,400	68,648
法人税、住民税及び事業税	21,333	23,672
法人税等調整額	249	104
法人税等合計	21,083	23,568
中間純利益	44,317	45,079
非支配株主に帰属する中間純利益	186	186
親会社株主に帰属する中間純利益	44,130	44,893

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日)
中間純利益	44,317	45,079
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8,484	2,861
繰延ヘッジ損益	243	520
為替換算調整勘定	0	330
退職給付に係る調整額	84	45
持分法適用会社に対する持分相当額	177	142
その他の包括利益合計	7,978	2,482
中間包括利益	52,296	47,561
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	52,109	47,389
非支配株主に係る中間包括利益	186	172

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	65,400	68,648
減価償却費	8,503	9,385
貸倒引当金の増減額 (は減少)	14	5
賞与引当金の増減額 (は減少)	31	234
役員賞与引当金の増減額 (は減少)	194	193
株式給付引当金の増減額 (は減少)	178	691
退職給付に係る資産負債の増減額	57	136
受取利息及び受取配当金	2,198	2,630
支払利息	6,207	9,451
持分法による投資損益 (は益)	52	1,082
固定資産除却損	1,998	1,217
固定資産売却損益 (は益)	0	59
投資有価証券売却損益 (は益)	5,445	3,705
匿名組合等投資損益 (は益)	46	318
段階取得に係る差損益 (は益)	2,792	-
売上債権の増減額 (は増加)	1,658	1,038
棚卸資産の増減額 (は増加)	21,817	25,029
営業投資有価証券の増減額 (は増加)	-	21,580
差入保証金の増減額 (は増加)	1,037	3,984
預り保証金の増減額 (は減少)	5,033	9,055
その他の資産の増減額 (は増加)	4,279	4,859
その他の負債の増減額 (は減少)	666	4,726
小計	106,283	81,751
利息及び配当金の受取額	3,431	4,210
利息の支払額	6,095	8,766
法人税等の支払額	18,384	30,000
法人税等の還付額	0	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	85,234	47,195
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	2,232	12
定期預金の払戻による収入	10	33
有形固定資産の取得による支出	244,711	165,038
無形固定資産の取得による支出	4,723	10,210
固定資産の売却による収入	0	155
投資有価証券の取得による支出	53,195	82,281
投資有価証券の売却による収入	6,603	4,292
投資有価証券の償還による収入	8,982	44,293
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	8,508	232
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	168	-
貸付けによる支出	47	2,580
貸付金の回収による収入	0	2
その他	545	9,003
投資活動によるキャッシュ・フロー	298,199	220,580

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	13,856	164,451
短期社債の純増減額（は減少）	154,821	129,315
長期借入れによる収入	121,000	440,392
長期借入金の返済による支出	60,763	110,622
社債の発行による収入	62,604	59,521
社債の償還による支出	30,000	120,000
自己株式の取得による支出	0	3,121
自己株式の売却による収入	-	0
配当金の支払額	20,699	21,466
非支配株主からの払込みによる収入	-	1,487
非支配株主への配当金の支払額	120	1,017
その他	265	1,315
財務活動によるキャッシュ・フロー	240,431	208,721
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	76
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	27,466	35,260
現金及び現金同等物の期首残高	82,763	134,326
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	1
現金及び現金同等物の中間期末残高	110,230	169,585

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(1) 連結の範囲の重要な変更

当中間連結会計期間において、銀座六丁目プロパティ合同会社は全出資持分が償還されたため、連結の範囲から除外しております。

(2) 持分法適用の範囲の重要な変更

当中間連結会計期間において、当社の連結子会社であるヒューリックプロパティソリューション株式会社がアストマックス株式会社の株式を取得したため、持分法適用の範囲に含めております。

(追加情報)

(固定資産の振替)

当中間連結会計期間において、固定資産に計上していたもののうち、金額41,074百万円を販売用として所有目的を変更したため、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振替えております。

(中間連結貸借対照表関係)

1. 追加出資義務等

下記の関係会社において、一定の事由に該当した場合に追加出資義務等を負っております。

前連結会計年度 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年6月30日)
D E H 1 株式会社	D E H 1 株式会社

2. 保証債務

連結会社以外の会社の金融機関からの借入に対し、債務保証をおこなっております。

前連結会計年度 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年6月30日)
合同会社よかとこ五島 (連帯保証)	570百万円

(中間連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次の通りであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
給料及び手当	4,208百万円	6,615百万円
賞与引当金繰入額	433	500
役員賞与引当金繰入額	187	188
株式給付引当金繰入額	342	691
退職給付費用	148	275
業務委託費	6,240	7,690
貸倒引当金繰入額	14	14

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記の通りであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日)
現金及び預金勘定	110,345百万円	169,700百万円
預入期間が 3 か月を超える定期預金	115	115
現金及び現金同等物	110,230	169,585

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間 (自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)

1 . 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1 株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年 3 月26日 定時株主総会	普通株式	20,699	27.0	2023年12月31日	2024年 3 月27日	利益剰余金

2 . 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間末後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1 株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年 7 月26日 取締役会	普通株式	19,933	26.0	2024年 6 月30日	2024年 9 月 3 日	利益剰余金

当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日)

1 . 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1 株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年 3 月26日 定時株主総会	普通株式	21,466	28.0	2024年12月31日	2025年 3 月27日	利益剰余金

2 . 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間末後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1 株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年 7 月28日 取締役会	普通株式	21,849	28.5	2025年 6 月30日	2025年 9 月 3 日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	中間連結 損益計算書 計上額 (注)3
	不動産事業	保険事業	ホテル・ 旅館事業	計				
営業収益								
外部顧客への 営業収益	175,852	1,892	24,843	202,588	2,263	204,852	-	204,852
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	4,687	-	141	4,829	2,218	7,047	7,047	-
計	180,539	1,892	24,984	207,417	4,482	211,899	7,047	204,852
セグメント利益	72,839	587	1,532	74,959	187	75,146	6,223	68,923

(注)1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建築工事請負、設計・工事監理業務等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額 6,223百万円には、セグメント間取引消去323百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 6,546百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理部門に係る費用であります。

3. セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整をおこなっております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当中間連結会計期間（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	中間連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	不動産事業	保険事業	ホテル・ 旅館事業	計				
営業収益								
外部顧客への 営業収益	252,759	1,966	27,760	282,486	17,594	300,081	-	300,081
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	4,575	-	183	4,758	1,424	6,182	6,182	-
計	257,335	1,966	27,943	287,245	19,019	306,264	6,182	300,081
セグメント利益 又は損失()	79,713	557	2,652	82,923	52	82,871	7,816	75,055

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建築工事請負、設計・工事監理業務及びこども教育事業等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失の調整額 7,816百万円には、セグメント間取引消去570百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 8,386百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理部門に係る費用であります。

3. セグメント利益又は損失は、中間連結損益計算書の営業利益と調整をおこなっております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他	合計
	不動産 事業	保険事業	ホテル・ 旅館事業	計		
物件売却収入	127,020	-	-	127,020	-	127,020
その他	48,832	1,892	24,843	75,568	2,263	77,832
外部顧客への営業収益	175,852	1,892	24,843	202,588	2,263	204,852
(内訳)						
顧客との契約から生じる収益	98,368	1,892	24,843	125,104	2,263	127,368
その他の源泉から生じる収益(注)	77,484	-	-	77,484	-	77,484

(注) その他の源泉から生じる収益には、「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づく物件売却収入等を含んでおります。

当中間連結会計期間(自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他	合計
	不動産 事業	保険事業	ホテル・ 旅館事業	計		
物件売却収入	194,033	-	-	194,033	-	194,033
その他	58,726	1,966	27,760	88,453	17,594	106,048
外部顧客への営業収益	252,759	1,966	27,760	282,486	17,594	300,081
(内訳)						
顧客との契約から生じる収益	136,189	1,966	27,760	165,916	17,594	183,511
その他の源泉から生じる収益(注)	116,570	-	-	116,570	-	116,570

(注) その他の源泉から生じる収益には、「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づく物件売却収入等を含んでおります。

(1 株当たり情報)

1 株当たり中間純利益金額及び算定上の基礎、潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益金額及び算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日)
(1) 1 株当たり中間純利益金額	57円98銭	59円6銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益金額 (百万円)	44,130	44,893
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する中間純 利益金額 (百万円)	44,130	44,893
普通株式の期中平均株式数 (千株)	761,077	760,007
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益金額	57円98銭	-
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額 (百万円)	0	-
(うち連結子会社及び持分法適用関連会社の 潜在株式による調整額 (百万円))	(0)	(-)
普通株式増加数 (千株)	0	-
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株 当たり中間純利益の算定に含めなかった潜在株式 で、前連結会計年度末から重要な変動があったも のの概要	-	-

(注) 当中間連結会計期間の潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

2025年 7 月28日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次の通り決議いたしました。

配当金の総額 21,849百万円

1 株当たりの金額 28円50銭

支払請求の効力発生日及び支払開始日 2025年 9 月 3 日

(注) 2025年 6 月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いをおこないます。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年8月4日

ヒューリック株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 福田 慶久
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 大久保 照代
業務執行社員

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているヒューリック株式会社の2025年1月1日から2025年12月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年1月1日から2025年6月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ヒューリック株式会社及び連結子会社の2025年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間

連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは期中レビューの対象には含まれていません。